

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax: 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

3. januar 2010
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Fjerbækvej 14, 6880 Tarm som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 280a for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/5174

Taksationsmyndigheden har den 21. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Fjerbækvej 14, 6880 Tarm. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 10,8 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. oktober 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Fjerbækvej 14, 6880 Tarm.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen. For Taksationssekretariatet mødte Morten Yde.

For og med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Jens K. Pedersen, Lønborg Hede Vindkraft A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 280a for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Vindmøller på Lønborg Hede: Miljørapport med vurdering af virkninger på miljøet (VVM) og miljøvurdering (MV)
- Tingbogsudskrift

- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Oplysninger vedr. Lønborg Hede EU LIFE Projekt udleveret af opstiller
- Partsindlæg fra ejer, brev af 19. oktober 2010 fremsendt af ejers advokat

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af den samlede ejendom, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da de projekterede vindmøller vil forstyrre udsigten fra boligen og forringe områdets herlighedsværdi markant. Mølleprojektet vil endvidere forringe anvendelsen af ejendommen til jagt.

Ejer har efter besigtigelsen gjort gældende, at opstiller skal overtage ejendommen, hvis mølleprojektet gennemføres, eller at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til 10 mio. kr. for matriklerne 1h og 1v samlet.

Ved besigtigelsen blev der fremlagt en visualisering og et kort, der viser de kommende mølles placering i forhold til ejendommen. Opstilleren har med udgangspunkt i visualiserings- og kortmaterialet redegjort for projektet og dets påvirkning af ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1,4 km fra boligen. Det har endvidere indgået i vurderingen, at ca. halvdelen af matrikel 1v vil ligge inden for 6 gange møllehøjden af det planlagte mølleprojekt.

Området er karakteriseret ved et åbent hedelandskab med en høj rekreativ værdi og ejendommen har en meget unik beliggenhed. Området er uforstyrret og ikke præget af tekniske installationer eller direkte udsyn til andre bygninger

mv. De projekterede møller vil derfor have en særlig dominans i landskabet. Det må som følge af afstanden til mølleprojektet forventes, at der ikke vil opstå særlige gener i form af støj og skyggekast i forhold til boligen.

Boligen er registreret som helårshus, men anvendes til udlejning eller privat af ejer selv. Møllerne vil komme til at ligge syd for ejendommen. Fra køkken/alrum samt værelse på 1. sal vil der være direkte udsyn til mølleområdet. Udsynet fra alrummet vil dog være begrænset, idet vinduerne er mindre sprossevinduer. Der vil endvidere være et begrænset udsyn fra gildestuen til mølleområdet. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod syd, hvor der vil være direkte udsyn til mølleområdet. Svalegangen på 1. sal, hvorfra udsynet er mest dominerende, er dog ikke indrettet til at være et primært udendørs opholdsareal. Den visuelle påvirkning vil være markant fra primære opholdsarealer både inde og ude, dog vil udsynet mod øst stadig være uforstyrret.

Der er tinglyst fredsskovpligt på ejendommens matrikel 1v, der har en stor vildtbestand og udlejes til jagt. Taksationsmyndigheden finder, at mølleprojektet vil have indvirkning på ejendommens jagtmæssige interesser, herunder særligt på selve jagt- og naturoplevelsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der på dele af denne matrikel vil kunne forekomme visuelle og støjmæssige gener, der kan forstyrre jagtopplevelsen. Der vil endvidere kunne forekomme skyggekast. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises en sammenhæng mellem vindmøller som støjkilde og tilstedeværelsen af vildt, jf. bl.a. Taksationsmyndighedens afgørelse af 4. februar 2010, Vester Barde, hvor der særligt fokuseres på kronvildt samt højesteretsdom U2010.714. Idet møllerne på det foreliggende videnskabelige grundlag må antages på sigt ikke at ville have en forstyrrende effekt på vildtet, vil mølleprojektet af nævnte grunde heller ikke have indvirkning på mulighederne for at udføre jagt på ejendommen.

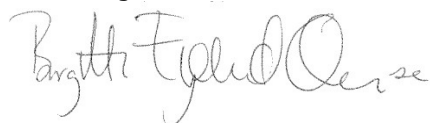
Taksationsmyndigheden finder på den baggrund, at mølleprojektets påvirkning af ejendommen vil indebære et vist værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejendommen er ca. 10,8 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen, ejendommens beliggenhed og boligens generelle stand, herunder at den fremstår velholdt. Der er tale om en lyst- og jagtejendom med stor herlighedsværdi.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden